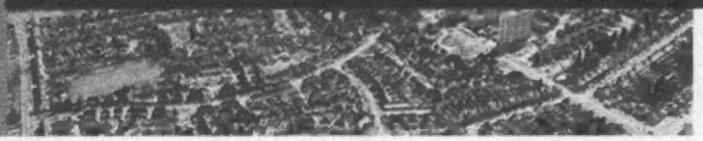
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown



Société canadienne d'hypothèques et de logement

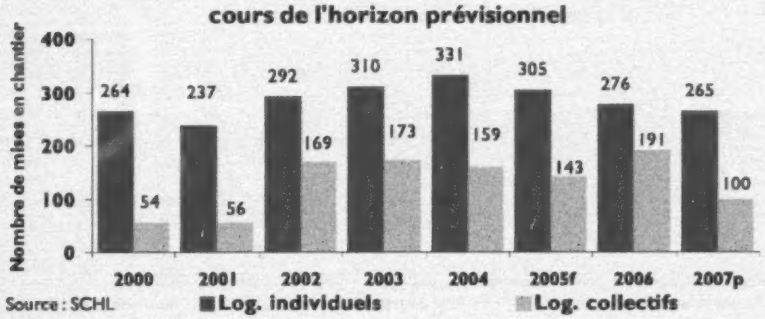
Date de diffusion : automne 2007

L'activité sur le marché de l'habitation continuera à fléchir

Avec l'ajout de 490 unités neuves, le marché de l'habitation de Charlottetown a atteint en 2004 un sommet inégalé en 15 ans. Depuis ce sommet, le rythme des mises en chantier a toutefois commencé à revenir à des niveaux plus soutenables. La forte poussée de l'activité, amorcée en 2001, résultait de la conjonction de certains facteurs de croissance, à savoir la faiblesse des taux d'intérêt, la hausse régulière de l'emploi, un solde migratoire positif et, en début de cycle, le niveau relativement bas des prix des logements. Bien que la plupart de ces facteurs fondamentaux qui agissent sur le marché n'aient pas changé, il reste que le récent renchérissement des habitations neuves et existantes commence à avoir une incidence négative qui persistera pendant la période visée par les prévisions.

Figure 1

Diminution des mises en chantier de collectifs au cours de l'horizon prévisionnel



Source : SCHL

Table des matières

1 L'activité sur le marché de l'habitation continuera à fléchir

2 Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait baisser en 2008

3 Marché de la revente : l'activité demeurera relativement stable

3 La construction résidentielle devrait ralentir

4 Resumé des prévisions

5 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Une partie importante de l'activité provient également de la mise en chantier d'immeubles collectifs. La majorité des unités actuellement disponibles devrait être écoulée d'ici la fin de 2007. Dans ces conditions, on prévoit que le marché du logement dans son ensemble enregistrera un léger repli au cours de la période à l'étude, compte tenu de la diminution des mises en chantier de logements collectifs destinés à la location et, dans une moindre mesure, de la baisse du nombre de maisons individuelles commencées.

En 2007, le taux d'emploi a été plus élevé qu'escompté alors que la population active régressait. Ces deux variables progresseront en 2008. L'année 2007 a ainsi vu les emplois croître dans le domaine des services aux entreprises et l'agriculture, qui comptent parmi les quelques améliorations observées durant la période. Dans la construction, la continuation de plusieurs grands chantiers non résidentiels a favorisé la stabilité de l'emploi en 2007. Dans la région de la capitale, les possibilités d'emplois restent meilleures qu'ailleurs dans la province, malgré la décélération du taux de croissance. Cette situation a continué de pousser bon nombre d'habitants à y déménager. La poursuite de la diversification de cette région, comme le montrent des indices, devrait contribuer à y renforcer le marché du logement au cours des prochaines années.

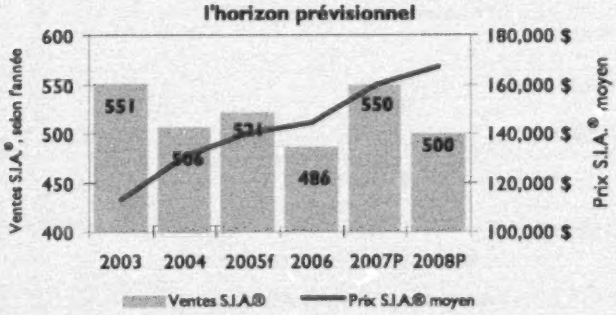
Les taux d'intérêt sont demeurés bas ces dernières années et plutôt stables l'an passé. Une légère hausse est attendue durant l'horizon prévisionnel, mais elle ne devrait pas être suffisante pour dissuader les acheteurs potentiels.

Le bilan migratoire positif a également concouru à la très forte demande de logements dans la région de la capitale. Selon le Recensement de 2006, la population de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown a crû de 2,4 % entre 2001 et 2006, ce qui équivaut à 1 391 personnes de plus. Pour affiner l'examen de cette tendance et savoir d'où viennent ces gens, on peut exploiter les données tirées des déclarations de revenu et analysées par Statistique Canada. Ces données montrent que, chaque année, environ 70 % des nouveaux arrivants dans la région de la capitale viennent d'ailleurs dans la province, et les autres, d'une autre région du pays ou de l'étranger. Elles confirment aussi que d'exrésidants de l'île y reviennent pour finir leur carrière ou prendre leur retraite. Le marché local profite grandement du fait que bon nombre d'entre eux, qui arrivent de régions où les habitations coûtent beaucoup plus cher, ont réalisé des gains importants d'avoir propre foncier. Voilà qui explique en partie la hausse considérable du prix des logements neufs observée au cours des cinq dernières années. L'envers du décor est que les jeunes de 18 à 24 ans continuent de quitter l'île, tandis que la majorité des gens qui y élisent domicile ont entre 45 et 64 ans. Ce phénomène, qui aura peu de répercussions sur les prévisions des deux prochaines années, pourrait toutefois à long terme nuire au marché de l'habitation, surtout dans le segment des accédants à la propriété.

Depuis 2001, le marché de l'habitation à Charlottetown affiche un rendement nettement supérieur à la moyenne. On s'attend cependant à ce qu'il revienne à des niveaux plus normaux cette année et l'an prochain. La construction de logements individuels et de jumelés destinés à des propriétaires-occupants ainsi que les ventes de logements existants seront vigoureuses l'an prochain, mais les mises en chantier d'appartements devraient diminuer.

Figure 2

Hausse attendue du prix S.I.A.® moyen durant l'horizon prévisionnel



Source : chambre immobilière de l'Î.-P.-É. P : prévisions de la SCHL

Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait baisser en 2008

Le taux d'inoccupation devrait demeurer quasi inchangé en 2007 sous l'effet conjugué de la demande d'unités locatives et du ralentissement de la construction de

logements destinés à la location dans la région de Charlottetown. Ce taux se situera donc probablement à 4,7 % en octobre, par comparaison à 4,8 % un an plus tôt. Le taux d'inoccupation devrait baisser encore pour atteindre 4,3 % en octobre 2008, par suite du repli continu de l'offre d'unités neuves. La demande sera alimentée par un afflux soutenu de migrants et par le constant ralentissement de la construction de logements locatifs durant la période visée par les prévisions.

On peut s'attendre à voir le niveau moyen des loyers augmenter un peu au cours de la période considérée, du fait du recul du nombre d'habitations neuves – lesquelles tendent à être concentrées dans la gamme supérieure du marché locatif – et de la hausse minime des loyers de 1 % autorisée pour 2008. Ensemble, ces variations devraient faire monter le prix moyen de location des logements de deux chambres à 655 $ en 2007 et à 675 $ en 2008.

Marché de la revente : l'activité demeurera relativement stable

Le nombre de ventes d'habitations existantes dans la région de Charlottetown continue de dépasser 500 depuis 2000 et devrait rester à ce niveau en 2007 ainsi qu'en 2008. En fait, il devrait progresser de 13 % d'une année sur l'autre et atteindre 550 en 2007, avant de descendre en douceur à 500 en 2008. La croissance soutenue de l'emploi, le nombre élevé de nouvelles inscriptions et l'augmentation du coût des unités neuves contribueront à maintenir les ventes S.I.A.® à ces niveaux pendant les deux prochaines années. La demande de logements existants sera un peu limitée par le relèvement des taux hypothécaires et la récente ascension des prix. Malgré tout, l'écart grandissant entre les prix des habitations neuves et existantes va continuer d'inciter de plus en plus d'acheteurs potentiels à s'intéresser au marché de la revente.

Après avoir bondi de presque 20 000 $ en 2006 et de 15 000 $ en 2007, le prix moyen devrait progresser moins rapidement en 2008. Cette croissance considérable tient en partie à l'intensification des ventes dans la région de Stratford, où les logements sont en général plus récents et plus chers qu'ailleurs. Les ventes de propriétés donnant sur l'eau ont également augmenté. Or, dans la province, les habitations de ce type tendent à être en moyenne plus onéreuses. On peut donc s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen grimpe de 11 % en 2007, puis monte à une cadence plus modeste de 5 % en 2008.

La construction résidentielle devrait ralentir

Dans l'AR de Charlottetown, la construction résidentielle devrait ralentir en 2007 et 2008, en raison principalement de la diminution des mises en chantier de logements locatifs. En 2006, les mises en chantier ont bénéficié du début des travaux sur trois ensembles de copropriétés. Ces ensembles ont représenté presque 20 % des unités commencées alors dans la région et ont plus que compensé le repli accusé dans le segment des logements locatifs et dans celui des jumelés. Vu la forte demande de jumelés de la part des accédants à la propriété, on devrait commencer davantage d'habitations de cette catégorie en 2007 qu'en 2006. Comme les accédants à la propriété préfèrent nettement les logements neufs aux logements existants, et que les maisons individuelles neuves sont désormais hors de prix pour certains acheteurs potentiels, le jumelé constitue la solution tout indiquée pour ces derniers. C'est pourquoi il s'en bâtira sûrement un plus grand nombre au cours des deux prochaines années qu'en 2006.

Les mises en chantier de maisons individuelles, même si elles ont ralenti après avoir presque établi un record en 2004, ont continué de se situer au-dessus de la moyenne. Le ralentissement est en partie attribuable à la croissance des prix sur le marché du neuf, qui a incité certains acheteurs à opter pour un logement existant. L'arrivée de nouveaux résidants dans l'île à l'heure actuelle devrait cependant contrebalancer l'effet de cette évolution. Il est donc à prévoir que 265 unités seront mises en chantier en 2007 et 250, en 2008.

Après avoir culminé à 143 unités en 2002, un sommet inégalé en 15 ans, les mises en chantier de logements collectifs destinés à la location ont régressé chaque année, sauf à une seule occasion. Elles ont augmenté en 2006, entraînant une hausse du taux d'inoccupation; ce dernier s'est élevé à 4,8 % cette annéelà, après avoir touché un creux quasi record de 1,8 % en 2001. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation devrait atteindre 4,7 % en octobre 2007. Les promoteurs devraient par conséquent continuer de bâtir surtout des unités collectives pour propriétaires-occupants. On s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations locatives se maintiennent en dessous de la moyenne des dix dernières années, en 2007 et 2008.

Resumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	506	521	486	550	13.2	500	-9.1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	783	903	970	940	1000.0	900	-4.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	131,013	139,988	144,036	160,000	11.1	167,500	4.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	331	305	276	250	-9.4	250	0.0
Logements collectifs	159	143	191	125	-34.6	125	0.0
Jumelés	54	89	44	0	n/a	0	n/a
Maisons en rangée	63	19	4	0	n/a	0	n/a
Appartements	42	35	143	0	n/a	0	n/a
Tous types de logement confondus	490	448	467	375	-19.7	375	0.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	179,488	188,741	186,774	192,500	3.1	198,275	3.0
Jumelés	103,969	109,237	120,111	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	165,000	175,000	175,000	180,250	3.0	185,500	2.9
Jumelés	100,000	110,000	117,000	0	n/a	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.6	4.2	2.2	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.2	4.4	4.8	4.7	-0.1	4.3	-0.4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	610	617	638	655	2.7	675	3.1
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	489	486	505	0	n/a	0	n/a
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.86	-	7.19	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	7.02	-	7.41	-
Nombre annuel d'emplois	30,975	31,600	32,175	32,500	1.0	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	1.3	2.0	1.8	1.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	8.3	8.1	7.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette	329	-5	155	200	29.0	250	25.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64265_2007_B02